

《沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》

沈政办发〔2018〕106号

各区、县(市)人民政府，市政府有关部门、有关直属单位：

为保持我市房地产市场平稳健康发展，坚持调控目标不动摇、力度不放松，根据《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(建房〔2018〕49号)和《辽宁省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(辽政办明电〔2018〕33号)要求，经市政府同意，现就有关事宜通知如下：

一、扩大商品住房限购区域

商品住房限购区域扩大为全市行政区域(不含辽中区、新民市、法库县、康平县)，具体限购政策继续执行《沈阳市人民政府办公厅关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(沈政办发〔2018〕62号)。(责任部门：市规划国土局、人力资源社会保障局、税务局)

二、增加住房用地和商品住房供应量

1.进一步加大住房用地供应量。调整住房用地供应计划，根据商品住房去化周期，多渠道增加各地区住房用地供应量，加快供地进度和时序。(责任部门：市规划国土局)

2.增加商品住房市场供应量。对已通过预售价格指导且具备预售条件的商品住房项目，开发企业须在 10 日内一次性申报预售许可，不得以分批、拆零等方式拖延入市时间；取得预售许可后，须在 10 日内将所有房源一次性对外公开销售，并在楼盘销售现场显著位置公示房屋销控表，严禁捂盘惜售、囤积房源等违规行为。(责任部门：市房产局)

三、加强土地供后监管

1.集中开展土地供后开工情况清查。属于开发企业原因造成开工延迟的，对未动工开发满 1 年的开发企业，按照土地出让或者划拨价款 20%征缴土地闲置费，对未动工开发满 2 年的开发企业，无偿收回国有建设用地使用权。

2.严格落实项目开竣工申报制度，加强施工进度管理，监督开发企业按照合同约定按时开工、施工和竣工。因企业自身原因造成土地闲置 1 年以上的开发企业，不得在我市竞买新的土地。

(责任部门：市规划国土局、建委)

四、实施商品住房价格指导

1.对在售商品住房项目，严格执行我市现行相关政策。分期销售的商品住房项目，本期销售均价不得高于前一期指导价格；首次入市的商品住房项目，销售均价不得高于周边同质可比项目销售均价，周边无同质可比项目的，按成本法核定。

2.建立房价、地价联动机制。采取限房价、竞地价或限地价、竞配建、竞租赁住房、竞自持等方式供地。**核算商品住房销售价格时，配建设施、租赁住房、自持房屋等开发建设费用，不得计入销售部分的商品房开发建设成本。**

(责任部门：市规划国土局、房产局、建委、税务局)

五、继续加大整顿房地产市场秩序力度

严格查处开发企业和中介机构捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控、签订阴阳合同、制造市场恐慌等违法违规行为。持续保持高压严查态势，对在销售中恶意炒作、哄抬房价的开发企业，暂停预售项目商品房买卖合同网签备案，责令限期整改；情节严重的，依法撤销商品房预售许可证。对在销售中存在价格欺诈行为的开发企业，依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为处罚规定》等进行处罚。市房产局等部门可视情随机开展专项执法检查，通过媒体曝光等方式向社会公布检查情况。(责任部门：市房产局、发展改革委(物价)、工商局、执法局)

六、加强舆论引导和预期管理

加强政策解读，定期发布权威信息，正确引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。(责任部门：市房产局)

沈阳市人民政府办公厅

2018年8月6日